Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 153

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 3 maart 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 21 januari 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 oktober 2014 over Aanbieding van de «Staat van de Woningmarkt; jaarrapportage 2014» (Kamerstuk 32 847, nr. 128);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 november 2014 over Aanbieding van het onderzoekrapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» (Kamerstuk 27 926, nr. 236);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 december 2014 over Moment van aanbieden jaarrapportage «Staat van de Woningmarkt 2015» (Kamerstuk 32 847, nr. 132);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 december 2014 over Aanbieding van het Sectorbeeld Woningcorporaties van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (Kamerstuk 29 453, nr. 360).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-32847-153
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Geurts, Krol, Van der Linde, Monasch, De Rouwe, Verhoeven en Van Vliet,

en Minister Blok van Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 15.00 uur.

De **voorzitter**: Ik heet de Minister, zijn ondersteuning en de collega's van harte welkom. Ik stel voor dat we een spreektijd hanteren van vier minuten en twee interrupties. Ik zie dat iedereen daarmee kan leven.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er staan veel stukken op de agenda, maar we hebben de afgelopen weken ook al heel veel besproken. We hebben de afgelopen maand bijvoorbeeld al twee keer uitvoerig gesproken over de Nibudnorm in het debat over de hypotheekrente. Ik wil mij daarom concentreren op een paar zaken die het meest actueel zijn.
Het is goed dat de Staat van de Woningmarkt er nu ligt. Er is wel van veel kanten gezegd dat het nog in staat van ontwikkeling is, zoals de woningmarkt ook altijd in ontwikkeling is. Er zouden zelfs nog wat stukken bij moeten. Er is een uitvoerige BOR-notitie van de Tweede Kamer. Het is misschien goed om een keer in een procedurevergadering te bespreken of we die kunnen doorgeleiden naar het ministerie. Dan kan men daar kijken wat men daarmee kan en hoe we dat verder zouden kunnen versterken. Dat zou een route kunnen zijn.
We hebben ook met elkaar gesproken over de betaalbaarheid. Dat komt niet goed terug in deze stukken, om het eufemistisch te benoemen. Maar we hebben in het kader van de Nibudnormen afgesproken dat de betaalbaarheid in de huursector verder in kaart zal worden gebracht.
Ik wil mij nu op één hoofdzaak uit de Staat van de Woningmarkt concentreren. Dat is de vrees – we hadden waarschijnlijk niet meer verwacht dat we die in deze kabinetsperiode al weer zouden tegenkomen – voor schaarste, de vrees dat er te weinig gebouwd zou worden en de vrees dat de prijzen weer omhoog gaan. De vraag is of de prijzen niet te veel omhoog gaan, omdat er wellicht weer sprake is van kunstmatige schaarste. Het standpunt van de Minister is bekend, evenals hoe hij aankijkt tegen bouwopgaven en wiens verantwoordelijkheid dat is. Hij vindt dat er voor de noordvleugel van de Randstad wel een speciale verantwoordelijkheid bij de Minister ligt, maar dat het voor de rest een lokale en provinciale aangelegenheid is. Tegelijkertijd krijgen wij van verschillende partijen signalen dat er te weinig wordt gebouwd; dat er bouwopgaven liggen, maar dat provincies en gemeenten om tal van redenen niet de bouwhamer opnemen en ruimte geven om te gaan bouwen. We zien ook een discussie rond Schiphol, waardoor het moeilijker wordt om de opgave voor de noordvleugel van de Randstad te realiseren. De Minister heeft daarvan dus gezegd dat daar een rijksverantwoordelijkheid ligt. Is het misschien verstandig om in de komende maanden een inventarisatie te maken van de vraag en het aanbod? Wij vrezen namelijk – dat is op zich fijn, want dat is een vrees waarvan we drie jaar geleden nog niet hadden durven hopen dat we die zouden hebben – dat we wellicht weer naar toekomstige schaarste toe gaan. Wil de Minister daar eens op reflecteren? Dit is ook een punt dat door verschillende partijen is ingebracht en dat ook in de BOR-notitie naar voren komt. Hoe kijkt de Minister aan tegen die vraagzijde?
Mijn tweede punt betreft het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het beeld is dat de positie van de woningcorporaties enorm is versterkt. Dat zie je alleen al in de solvabiliteitscijfers. Het valt op dat de extra huurinkomsten

bij de corporaties in 2013 zijn gestegen met een bedrag van 648 miljoen. Dat is me nogal een bedrag! Die extra huurinkomsten zijn een gevolg van een aantal factoren. Een daarvan is vanzelfsprekend het huurbeleid. Een andere reden is dat er, gelukkig, minder wordt gebouwd met een lagere, onrendabele top. Helaas, zeg ik dan wel weer, komt dat door de veel te scherpe huurharmonisatie die nu plaatsvindt. Dat is pregnant, mede in het licht van de discussie rond de verhuurderheffing, waarbij de woningcorporaties zeiden: nu kunnen we helemaal niets meer. In de discussie is gezegd dat er sprake was van een toename van het eigen vermogen, waarop de corporaties zeiden dat zij daar geen huizen van konden bouwen. De liquiditeitsstroom neemt echter wel toe. Als je extra huurinkomsten hebt van 648 miljoen, dan staat dat op de rekening-courant van de bank. Kan de Minister daarom eens verder kijken dan alleen naar dat ene jaar, waarin men veel meer huurinkomsten binnen heeft gekregen dan we bij de ramingen van de verhuurheffing hadden verwacht? Kan hij ook eens bekijken wat de prognoses zijn voor de komende jaren? Dat lijkt mij buitengewoon relevant voor het vervolg van de discussie over het huurbeleid.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): De liquiditeitsstroom bij de corporaties neemt toe door de hogere huren, maar aan de andere kant gaat een deel van de liquiditeit weer de deur uit in verband met de verhuurderheffing. Is dat niet al het grootste deel van het antwoord op de vraag van de heer Monasch?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is een terechte vraag. Ik heb de cijfers er even bij gepakt. In 2013 moesten de corporaties iets meer dan 40 miljoen betalen aan de verhuurderheffing. Als je dat aftrekt van die 648 miljoen, hou je nog steeds zo'n 610 miljoen extra huurinkomsten over. Ik wil in ieder geval even bediscussiëren dat steeds werd gezegd dat door de verhuurderheffing het opeens allemaal ach en wee was. Natuurlijk loopt die reeks op en daarom ben ik ook erg benieuwd of de Minister cijfers heeft, bijvoorbeeld aan de hand van het basisscenario dat het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) heeft geschetst. Dat is een scenario van hoe men verwacht dat de huren zich zullen gaan ontwikkelen, ook op basis van de ramingen van de corporaties zelf. Wat gaat dat betekenen voor de huurinkomsten? Dat moet dan worden afgezet tegen wat men moet betalen als gevolg van die verhuurderheffing. In het eerste jaar heeft men in ieder geval vele malen meer, bijna het twaalfvoudige, binnengekregen dan wat men aan verhuurderheffing schuldig was.

De **voorzitter**: Laten we proberen om de interrupties zo kort mogelijk te houden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): De meeste collega's weten van mij dat ik alles kort en bondig en krachtig doe. Ik ben het eens met de heer Monasch dat het beeld in 2013 heel interessant is met die overliquiditeit, maar in 2014 is die verhuurderheffing al behoorlijk gestegen. Ik sluit mij aan bij zijn vragen op dit punt.

De heer **Krol** (50PLUS): Voorzitter. U zult begrijpen dat ik het voornamelijk ga hebben over datgene wat mijn achterban interessant zal vinden. We zien een herstel van de woningmarkt, maar ik ben heel bang dat we dit jaar toch weer wat tegenslag zullen krijgen. Vorig jaar was er de schenkingsregeling, destijds sterk bepleit door mijn partij. Ik vind het heel jammer dat die regeling niet is verlengd. Dat gaat ongetwijfeld negatief werken. Dat geldt ook voor de verlaging van de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie per 1 juli, de verlaging van de loan to value, de inperking van de hypotheekleencapaciteit, het aflopen van de startersregeling en de tijdelijke impuls van de btw die niet meer doorgaat. We

willen graag van de Minister horen of hij ook vreest dat dit negatieve effecten zal hebben.
Wij vragen ons af of de beperking van de leencapaciteit, zoals die zich dit jaar voordoet – ik denk dan vooral aan de nieuwe strenge Nibudeisen – niet iets te ver doorschiet. Hoe ziet de Minister dat? Verder vinden we dat niet alles aan de markt kan worden overgelaten. Er is een tekort aan woningen. Er komt een nieuwe groeiende behoefte aan kleinere woningen voor eenpersoonshuishoudens en de steeds ouder wordende bevolking. Onbeantwoord in de jaarrapportage blijft de vraag of er voldoende betaalbare woningen zullen zijn voor kwetsbare groepen, zoals ouderen en minima. Ook over de situatie rond woningen die onder water staan, vond ik te weinig informatie terug.
Woningbouwverenigingen zijn meer dan in de vorige jaren terughoudend met nieuwbouw. Dit mede door de drukkende verhuurderheffing en de Vestia-heffing. Het uitblijven van een overtuigend herstel in de woningbouwproductie baart ons zorgen.
In de Staat van de Woningmarkt wordt gemeld dat de gemiddelde huur- en koopquote de afgelopen jaren is gestegen. De nettokooplast voor 65–74-jarigen is fors te noemen: tot 24% en 38% van het inkomen, afhankelijk van de hoogte van de kooplasten. Maar ook de voortdurende huurverhogingen en de verhuurderheffing hebben hun uitwerking niet gemist. De afgelopen tien jaar steeg het huurniveau met 35%. Over de opbrengsten van de huur heeft de heer Monasch het net gehad.
Wij vragen wederom aandacht voor het geconstateerde gebrek aan voor ouderen geschikte woningen. In 2012 was het tekort 84.000 en dat tekort neemt al enkele jaren niet substantieel af. Het tekort aan verzorgd wonen is in 2012 circa 40.000 woningen, 30% van het totale aanbod aan verzorgd wonen. Dat tekort is tussen 2009 en 2012 niet afgenomen. De vergrijzing zal de komende jaren alleen nog maar toenemen en dat zorgt voor nog meer druk op de ketel. Ik blijf vinden dat er allang een gericht actieplan ouderenhuisvesting had moeten zijn, gezien zowel het ingezette beleid op het gebied van de ouderenzorg als de maatschappelijke ontwikkelingen. In de Transitieagenda Langer zelfstandig wonen is een implementatieplan aangekondigd voor komende zomer. Dit plan is tot dusverre niet goed omschreven. Daarom vraagt 50PLUS aan de Minister of in dit implementatieplan expliciet aandacht besteed wordt aan ouderenhuisvesting en op welke manier, en welke acties de Minister tot nu toe concreet heeft genomen en hoe hij daarmee verder gaat.
De VNG, Aedes, de Woonbond, de G4 en de G32 hebben zeer onlangs gezamenlijk een aantal nuttige suggesties gedaan om de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt op meerdere punten aan te vullen, zodat deze een nog beter inzicht biedt in de woonlasten en beter bruikbaar wordt voor het maken van prestatieafspraken op lokaal niveau.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik zie dat we twee uur hebben voor vier omvangrijke rapporten. Dat is erg kort, ook voor Kamerleden, om de onderste kruimels eruit te halen. Ik zal me in de toekomst in de procedurevergadering ervoor inspannen om hier een wat zwaarder debat van te maken. Dat lijkt mij zeer raadzaam.
Ik dank de Minister voor de stukken, die zeer nuttig kunnen zijn voor vele partijen, niet alleen voor Kamerleden. Mijn eerste vraag is procesmatig van aard: de Staat van de Woningmarkt, waar mooie gegevens in staan, staat op dit moment nog los van de Staat van de Volkshuisvesting, die wij gaan krijgen omdat de motie-Knops unaniem is aangenomen bij de behandeling van de novelle van de Minister. Ziet de Minister mogelijkheden om die Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting voortaan als een groot geheel aan de Kamer aan te bieden? Zo ja, dan is dat een extra impuls om te proberen om via de Kamercommissie daar een uitgebreider debat over op de agenda te zetten. Ik hoor graag wat de visie van de Minister hierop is.

Er staan veel gegevens in de Staat van de Woningmarkt, maar in het rapport van het BOR (Bureau Onderzoek en Rijksuitgaven) staat letterlijk dat er cruciale gegevens ontbreken. Als dat woord gebruikt wordt, word ik altijd meteen wakker. Die gegevens betreffen de prijsontwikkeling, prognoses, een meerjarig perspectief, inzicht in de grondprijzen, precieze behoefteprognoses, ontwikkeling en ombouw van kantoren et cetera. Wanneer mogen we die gegevens tegemoet zien?

De **voorzitter**: Mijnheer Van Vliet, ik wil u er even op wijzen dat u citeert uit het BOR-rapport en dat kent de Minister niet. In de procedurevergadering zal wellicht besloten worden om dat door te sturen naar het ministerie, maar ik verzoek u nu om niet te citeren uit dat rapport.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik heb even een punt van orde. Ik ben Kamerlid en ik wil hier kunnen debatteren over wat ik maar wil. Dit hangt zeer nauw samen met de agenda van dit AO. Het gaat mij er helemaal niet om dat de Minister dit rapport niet kent, maar het is wel kenbaar gemaakt aan de Kamer. Is het een vertrouwelijk stuk dat de bevolking niet mag kennen? Dat lijkt mij zeer vreemd.

De **voorzitter**: U mag uiteraard uw eigen verhaal houden, maar u kunt niet letterlijk verwijzen naar het rapport, want dat kent de Minister niet en bovendien is het van de Kamer. Dat stuk is dus niet openbaar. Dat is de reden waarom ik die procedurele opmerking maakte.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik snap uw opmerking dat het BOR is ingesteld door de Kamer om de Kamer te adviseren over achtergronden. Dat is niet nieuw hier, ook niet voor de heer Van Vliet. Maar volgens mij is het wel het recht van Kamerleden om te citeren uit stukken van het BOR en om op basis daarvan een reactie te vragen van de Minister. Ik ben het met u eens dat de Minister het niet kan weten, omdat hij het BOR-rapport niet kent. U zei echter dat het niet toegestaan is om te citeren uit dat rapport, maar volgens mij kan en mag dat wel als er een reactie van de Minister wordt gevraagd. Kunnen we daar helderheid over krijgen, want ik heb ook wat citaten in mijn inbreng staan.

De **voorzitter**: Natuurlijk kun je zinnen van een ander in je verhaal opnemen, maar letterlijk citeren uit een BOR-rapport en daar ook naar verwijzen, is op het randje of er net overheen. Laten we nu verder gaan en in een volgende procedurevergadering bespreken of we het rapport openbaar maken. Dan kan er gewoon uit geciteerd worden.

De heer **Verhoeven** (D66): Volgens mij is het goed als de Kamerleden zich vooral laten inspireren door het BOR en er niet uit de rapporten citeren. Ik ben het echter wel eens met de mensen die zeggen dat er een aantal belangrijke opmerkingen in staan, waarover we een vraag aan de Minister willen stellen. De Minister kan dan vanuit zijn eigen kennis – die is volgens mij wel voldoende – die vragen gewoon beantwoorden.

De **voorzitter**: Laten we verder gaan. U weet ongetwijfeld wat de bedoeling is, mijnheer Van Vliet.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dank voor uw adviezen, voorzitter. Ik merk dan op dat er partijen zijn die vinden dat er cruciale gegevens ontbreken in de Staat van de Woningmarkt. Mijn vraag aan de Minister is wanneer we deze cruciale gegevens alsnog tegemoet kunnen zien en of die in de toekomst in de Staat van de Woningmarkt zullen worden opgenomen.
De Minister heeft zelf vier brieven gestuurd als bijlage bij de vier rapporten die op de agenda staan. Een van mijn vragen gaat over de verhuurderheffing in relatie tot de gemiddelde huurquote. Uit cijfers over

2013 en 2014 blijkt dat de huurstijging 4,7% en 4,9% was. Wat is de relatie tussen de verhuurderheffing en deze stijging die ver uitgaat boven de Nederlandse inflatie? Wat is de impact daarvan op de verhouding tussen de huur- en de koopmarkt en op de ontwikkelingen die daarin in wat breder perspectief te zien zullen zijn door de uitwerking van die verhuurderheffing?

Dan even kort iets over de hypotheekrenteaftrek. In juni 2013 heeft collega Bashir Kamervragen gesteld aan toenmalig Staatssecretaris van Financiën, de heer Weekers, over de uitvoerbaarheid van de hypotheekrenteaftrekregels. Deze Minister heeft daar ook veel mee te maken. Het schort nogal aan die uitvoerbaarheid. Zelfs de toenmalig Staatssecretaris antwoordde op die vragen van collega Bashir dat er tegenstrijdige geluiden zijn afgegeven door het kabinet wat betreft de uitvoerbaarheid en de vraag wanneer iemand wat mag aftrekken. In de maatschappij gebeuren heel veel dingen. Mensen gaan trouwen, mensen gaan verhuizen, mensen gaan scheiden, tussentijds wordt er gehuurd en men heeft eigen woningreserves die men wel of niet moet berekenen en meenemen. Wat vindt de Minister van de uitvoerbaarheid van de hypotheekrenteaftrekregels voor de gemiddelde belastingplichtige die daar geen wijs meer uit wordt? Ik hoor hierop graag zijn visie.

In de brief van de Minister over de woningcorporaties staat dat het aantal woongelegenheden in het niet-DAEB-segment is toegenomen tot 94.000 en dat er op de commerciële activiteiten in 2013 een verlies is geleden van 170 miljoen. Dat vind ik een mooie bevestiging van een van de punten uit het rapport van de enquête naar de woningcorporaties, namelijk dat het compenseren van je onrendabele top via commerciële activiteiten een smoesje is dat niet opgaat. Dus dank voor die opmerking van de Minister.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. We bespreken vandaag de Staat van de Woningmarkt. Die is een rechtstreeks gevolg van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Het gevoel dat mij nu een beetje bekruipt is dat wij dit rapport niet volledig recht doen, omdat we al een veelheid aan debatjes hebben gehad, onder andere twee keer over de koopsector. Morgen hebben we een dertigledendebat over huurstijging. Dat debat is overigens aangevraagd door een partij die hier niet vertegenwoordigd is. Ik denk dat we met de collega's ook eens moeten praten over de veelheid van debatten die we zelf over ons afroepen en de coherentie die daar tussen zit. We bespreken nu voortdurend in een andere samenstelling dezelfde punten. Ik vind dat echt een punt van aandacht worden.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Van der Linde sprak over een dertigledendebat morgen. Is dat het dertigledendebat over de koopkrachtontwikkeling van ouderen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Nee, over de huurstijging.

De **voorzitter**: Laten we geen discussie gaan voeren over de plenaire agenda. Ik stel voor dat de heer Van der Linde zijn betoog vervolgt.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik wil dit punt wel gemaakt hebben, want we doen op dit moment geen recht aan de belangrijke punten die voorliggen.

De kracht van de boodschap zit in de herhaling. Ik kan nu dan ook opnieuw vertellen dat de woningmarkt zich op een geweldige manier hersteld heeft. Bovenop het nieuws dat we vorige week kregen van de NVM, is vandaag ook het CBS met cijfers voor de woningmarkt gekomen. Ook die zien er rooskleurig uit. Voor de VVD is rust nu het belangrijkste recept. Geen woeste plannen, geen leuke ideetjes, maar wel kijken waar we gericht verbeteringen kunnen aanbrengen. We hebben vorige week ook gewisseld dat een inhoudelijk debat over alle maatregelen op de

hypotheekmarkt echt geen kwaad kan. Ook de VVD verbaast zich erover dat mensen jarenlang € 500 huur kunnen betalen, maar vervolgens geen hypotheek kunnen krijgen voor € 500 per maand.
Een van de grootste lacunes in de Nederlandse woningmarkt is de vrijehuursector. De investeringen zijn daar jarenlang achtergebleven, terwijl er steeds meer vraag komt. Ik wantrouw de langetermijnprognoses, zeker als die tot 2040 lopen, maar de trend van verstedelijking loopt natuurlijk wel onherroepelijk door. Mensen willen tot hun 40ste flexibel blijven wonen, ze willen van baan kunnen veranderen, ze willen achter de baas aan kunnen reizen of ze willen langer in de binnenstad blijven wonen. Er komt nu eindelijk beweging in deze sector. De concurrentie uit de sociale huursector neemt bovendien af. Sociale huurwoningen worden beter beprijsd. Het rapport wijst dat ook uit. Scheefwoners worden ertoe aangezet om elders te gaan wonen. Daardoor wordt de markt voor private investeerders ook steeds interessanter. Als je nu op de A16 langs Rotterdam-Zuid rijdt, zie je grote billboards met prachtige flats die voor € 750 per maand worden aangeboden. Je ziet dus dat dat segment eindelijk begint aan te trekken.
Het is goed dat de corporaties zich nu echt gaan beperken tot de kerntaak: betaalbare woningen voor de kleine portemonnee. Ook daar is veel te winnen. Ik denk dat collega Monasch en ik op dat punt eigenlijk wel op één lijn zitten. Ook uit deze stukken blijkt weer dat corporaties te groot, te riant en te duur blijven bouwen. Gemiddeld vier kamers en gemiddeld 80 m^2. Dat is echt veel meer dan in de landen om ons heen. Het is iedereen gegund, maar dat moet je wel kunnen betalen. Daarom nogmaals de oproep: corporaties ga bouwen in het segment van de meest betaalbare woningen. Mijn collega Ybeltje Berckmoes zal morgen tijdens een VAO een motie indienen om bijvoorbeeld ook zwervers te helpen aan een vast onderdak. Dat nu door bijvoorbeeld door het Leger des Heils opgepakt, maar woningcorporaties kunnen daar ook iets bereiken. De heer Van Vliet heeft die motie ook ondertekend, roept hij net.
Ik heb goed gekeken naar het rapport van het CFV en ik viel van de ene verbazing in de andere. De bouwsector heeft extreem te lijden gehad van de investeringsstop van corporaties. We zien ook dat het onderhoud per verhuureenheid € 200 lager ligt dan een paar jaar geleden. Ik vind dat extra wrang als ik moet constateren dat de solvabiliteit van de corporaties in een jaar tijd is gestegen van 25% naar 31,7%. Dan heb ik het nog niet eens over de marktwaarde. Ik krijg een beetje het gevoel dat de corporaties ons in het ootje hebben willen nemen. Hebben ze nu hun weerzin tegen die verhuurderheffing vertaald in een soort pokerspel, waarbij de bouw compleet stil is gelegd? Ik hoop dat de Minister daar een genuanceerd verhaal over heeft. Ik kan het echter de bouwvakkers niet uitleggen die nu op de bank zitten, dat zij daar zitten omdat corporaties zijn gestopt met geld uitgeven.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik ben benieuwd hoe de heer Van der Linde de solvabiliteitseis van het CFV beoordeelt. Het CFV zegt dat die omhoog moet in verband met toenemende risico's bij de woningcorporaties. Wat vindt de heer Van der Linde van die uitspraak? Erkent hij dat er dan kennelijk toenemende risico's worden geconstateerd of is dat een broodje-aapverhaal?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb overwogen om daar een vraag over te stellen, met als kanttekening dat wij natuurlijk gezegd hebben dat de toezichthouder onafhankelijk moet worden. Daar hebben we het mee te doen, want dat is onze eigen keuze. Tegelijkertijd zitten de risico's die daar geconstateerd worden, wel erg in de vraag of de huurstijging doorgezet kan worden. Ik neem aan dat dat ook meteen een vraag voor de Minister is. Als het Centraal Fonds dat vindt, kunnen wij daar weinig mee.

De heer **De Rouwe** (CDA): Wij kunnen daar wel kennis van nemen en ons in ieder geval realiseren dat het allemaal kennelijk niet zo rooskleurig is als de heer Van der Linde hier eenzijdig voor de corporaties neerzet. Ik herken wel een deel van de gevoelens die hij hierover uit, maar ik mis een beetje de balans. Als aangegeven wordt dat er wel degelijk grote en toenemende risico's zijn, dan gaat het niet alleen om de huurinkomsten en of die wel gehaald kunnen worden, maar dan gaat het bijvoorbeeld ook om de renteontwikkeling, die grote risico's met zich brengt. Ik vind het verhaal en het verwijt van de heer Van der Linde dan ook iets te eenzijdig. Ik vraag hem daarom of dit een serieus signaal is van het Centraal Fonds of dat we dat terzijde moeten schuiven.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb die zorgen van het CFV vooral gelezen als een zorg over de te realiseren huurstijging. Mijn probleem is echter veel meer het volgende. Ik zit nu een jaar op dit dossier en ik heb een jaar lang moeten horen dat er niet gebouwd kan worden vanwege een verhuurderheffing. Maar als ik dan naar de cijfers kijk, dan zie ik alleen dat er ontzettend veel geld bij die corporaties blijft zitten. Wat hebben die corporaties dan gedaan de afgelopen twee jaar? Dat is waar ik tegen aanloop.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. We hebben afgelopen jaren in de Kamer twee commissies gehad die de loep hebben gepakt en hebben gekeken naar de belangrijke aspecten op de woningmarkt. Allereerst was er het rapport Kosten Koper over de ontwikkeling van de huizenprijzen afgelopen twee decennia en daarna was er het onderzoek van de enquêtecommissie Woningcorporaties. Beide hebben geleid tot verzoeken uit de Kamer om de cijfers, feiten en overzichten van de woningmarkt – de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt – goed op een rij te zetten. Ik ben blij, en met mij een aantal mensen hier, dat de Minister daar ook gehoor aan heeft gegeven door zo'n goed en al eind naar volledig overzicht naar de Kamer te sturen. Dank daarvoor. Dat is heel positief.
De afgelopen jaren was ook duidelijk hoe belangrijk en hoe invloedrijk de woningmarkt is als het gaat om de ontwikkeling van onze economie. Die zijn heel nauw met elkaar verbonden. In die zin is het ook van belang dat we een vinger aan de pols houden.
Als je op basis van al die rapporten kijkt naar wat je in vier minuten kunt zeggen als inbreng in de eerste termijn van de Tweede Kamer, dan zie je dat er een aantal trends zijn, waarvan de Kamer moet zeggen: die houden we in de gaten en, daarbij houden we een vinger aan de pols om ervoor te zorgen dat we niet dezelfde fouten maken als die we eind jaren negentig, begin jaren 2000 hebben gemaakt, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van de hypotheekschuld. Vier van die trends wil ik er even uit halen. De eerste is de ontwikkeling van schulden om een woning te kunnen kopen. De tweede is de toenemende regionalisering en de sterker wordende verschillen op de regionale woningmarkten. De derde is de flexibilisering en een andere arbeidsmarkt die vraagt om een andere omgang met de woningbehoefte. De vierde is de beprijzing en de betaalbaarheid voor de verschillende groepen. Dat zijn vier knoppen of vier factoren waar we naar zouden kunnen kijken als het gaat om het in de gaten houden van de woningmarkt. Ik zal hier nu een aantal dingen over zeggen.
Allereerst dus dank aan de Minister. D66 heeft eerder, volgens mij bij de behandeling van het rapport van de parlementaire enquêtecommissie, al aangegeven dat wij in het overzicht een aantal zaken graag nog toegevoegd zouden zien. Allereerst het onderscheid tussen autonome ontwikkelingen, dus wat er sowieso al gebeurt en de beleidsinvloed op de veranderingen op de woningmarkt. Dus wat zou sowieso al gebeurd zou zijn, bijvoorbeeld door de economie en een groter vertrouwen, en de

dingen die echt door het beleid worden beïnvloed. Het is interessant om daar iets meer onderscheid tussen te kunnen maken.
Een ander punt is de vraag welke factoren op dit moment de huizenprijzen bepalen. De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft laten zien dat dat in de jaren negentig vooral de toenemende leencapaciteit was. Dat had een toenemende schuldenberg tot gevolg, die ervoor zorgde dat iedereen heel veel geld kon besteden aan het kopen van een woning. Die geldruimte had een prijsverhoging tot gevolg. Hoe zit dat nu?
Een ander punt is de veranderende gezinssamenstelling, waardoor er behoefte is aan kleinere woningen. Dus ook de omvang van de woningen waar behoefte aan is, verandert. Hoe zit het bijvoorbeeld met de zorggerelateerde woningen? Dat is ook een onderdeel dat steeds belangrijker wordt. Volgens mij had de heer Krol het daar ook al over. Dat is natuurlijk een belangrijk aspect. Ook in de krimpgebieden is sprake van een bijzondere situatie als het gaat om het herstel van de woningmarkt. Ik hoor hierover graag nog wat opmerkingen van de Minister. Het zijn dus meer de sectorale en regionale dingen waar we iets meer van zouden willen weten.
De grondprijsontwikkeling is ook terecht naar voren gebracht. Ik weet niet wie het zei, maar dit is echt een onderwerp dat in steeds meer gemeenten een rol speelt. Volgens mij was het de heer Van Vliet die zich baseerde op een «invloedrijk stuk». Ik sluit mij daar graag bij aan.
Het laatste is de betaalbaarheid zelf. Ik wil daarbij drie dingen noemen. Hoe zit het met de vergelijking tussen huurders en kopers als het gaat om woonlasten en met de woonlasten van nieuwe bewoners versus die van huidige bewoners? Hoe ontwikkelt de huurprijs zich als percentage van de maximale huurprijs op verschillende plekken in het land?
Kortom, het is een goed overzicht waar we veel mee kunnen. We moeten de grote hoofdlijnen in de gaten houden en hier en daar zijn wat aanvullingen nodig om het beeld nog wat completer te maken. Ik denk dat we dan een grote stap zetten. Ik ben blij dat naast de jaarlijkse behandeling van de Staat van de Unie, ook de jaarlijkse behandeling van de Staat van de Woningmarkt steeds meer een goede plek op de agenda zal krijgen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Dit is het eerste debat na het rapport Kosten Koper en alle debatten die daarmee te maken hadden, waarin de Kamer zelf gezegd heeft: laten we op een bepaald moment in een jaar even kijken naar de hele woningmarkt, maar dan op een wat abstracter niveau. Juist omdat hier vaak debatten op detailniveau worden gevoerd, is het goed om met elkaar dit debat aan te gaan. Ik wil beginnen met de Minister te bedanken voor zijn allereerste Staat van de Woningmarkt. Ik wil hem vragen of hij deze Staat van de Woningmarkt ziet als een eerste stap in een goede informatievoorziening en of hij kansen op verbeteringen ziet. Er is al gesproken over de gemeenten en Aedes die een aantal suggesties hebben gedaan en er is al om een reactie gevraagd. Ik sluit mij daarbij aan.
Ik wil echter ook met de Minister meedenken om dit verder te verbeteren, want onze conclusie is: het is goed dat de eerste Staat van de Woningmarkt er is, maar hij is nog wel verre van volledig. De heer Verhoeven en de heer Knops hebben al moties ingediend – die zijn ook aangenomen – met daarin een aantal ijkpunten die we in deze Staat terug wilden zien. Onze conclusie, met de interne BOR-notitie in de hand, is toch wel dat daarin nog niet alles is opgenomen wat wij graag wilden. Daarom zal ik in de komende procedurevergadering een voorstel doen om die BOR-notitie vrij te geven en mee te geven aan de Minister, zodat hij kan kijken of daar aanknopingspunten in zitten om gezamenlijk een beter inzicht te kunnen geven. Los van de politieke duiding, die we hebben, is een goed debat met goede informatie voor ons allen van groot belang. Ik wil die aanzet graag geven.

Ik wil eerst inzoomen op het rapport zelf en de punten die wij nog missen. Daarna zal ik nog iets zeggen over wat die Staat van de Woningmarkt nu eigenlijk is. Ik vind namelijk dat je daar als politieke partij een oordeel over moet hebben.
Ik begin met een aantal kritische punten. Wat ons betreft, ontbreekt er op een aantal terreinen nog wel het een en ander, bijvoorbeeld de prijsontwikkeling en de prognoses in een meerjarig perspectief. Maar ook de beleidskeuzes die wel of niet gemaakt worden en de effecten die dat heeft op de verwachte groei of krimp. De tijdelijke commissie heeft expliciet aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van de grondprijzen en heeft aanbevolen dat daar meer inzicht in zou moeten komen. Dat hebben we met zijn allen beaamd. Dat inzicht zien we nu nog niet terug in deze Staat van de Woningmarkt. Wat het CDA betreft, hoort dat er wel in thuis. We lezen ook niets over de betalingsmogelijkheden en de stand van zaken van mensen die met het huis onder water staan. Wat is daar op dit moment de trend? Wat gebeurt daar? Er zijn ook geen prognoses opgenomen. Hoe ontwikkelt bijvoorbeeld het prijspeil zich in de diverse regio's en hoe zullen deze gaan verschillen? Wat zijn daarvan de consequenties?
Er wordt dus nauwelijks aandacht besteed aan de markt van de bouwgrond en de woningbouw. Inzicht in de grondprijs is wat het CDA betreft nu te beperkt. Ook de gegevens over de huursector zijn te beperkt. Het zou interessant zijn het beschikbare materiaal, met name de beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen met lage inkomens en de betaalbaarheid, te relateren aan de kabinetsdoelstellingen.
Onze conclusie is op dit moment dat de woningmarkt eindelijk weer op adem begint te komen. Dat verdient een compliment voor de inzet die op dat terrein gepleegd is. Maar er is nog lang geen kleur op de wangen. Als ik kijk naar de stapeling van maatregelen die niet meer doorgaan, dan heb ik daar grote zorgen over. Ik noem minder krediet door de Nibudaanscherping, het einde van succesvolle startersleningen, het einde van het btw-voordeel, het einde van de schenkingsvrijstelling, de oplopende verhuurderheffing, die de komende tijd nog heel veel teweeg zal brengen, en het koopkrachtverlies van mensen.
Door de verhuurderheffing ontstaat wel duidelijk het beeld dat de Nederlandse sociale huisvesting de eerste nettobetaler ter wereld wordt als het gaat om de staatskas. Daar waar in heel veel dorpen de pinautomaten verdwijnen, hebben wij sterk het idee dat deze Minister die pinautomaten installeert aan de gevel van de woningcorporaties, juist omdat die de komende jaren zo fors moeten bijdragen. Wij hebben daar onze zorgen over geuit. Dit alles leidt ertoe dat de kleur op de wangen helaas nog lang niet terug is.

De heer **Verhoeven** (D66): Het leek alsof de heer De Rouwe een beetje schrok van zijn eigen woorden. Hij sprak in zijn betoog dank uit voor het feit dat er nu een verbetering is te zien op de woningmarkt en dat de woningmarkt is aangetrokken. Ik neem aan dat hij daarmee een bedankje wil geven aan de vijf partijen in de Tweede Kamer die dat mogelijk hebben gemaakt. Maar daarna kwam hij toch weer met een heel verhaal over pinautomaten en woningcorporaties en nettobetalers. Wat bedoelde hij nou te zeggen aan het eind? Wilde hij gewoon als CDA toegeven: we hebben inderdaad niets gedaan, maar we zien dat er door het werk van andere partijen een verbetering op de woningmarkt is gekomen? Of schrok hij van zijn woorden en wilde hij toch weer naar het oude CDA-verhaal van overal tegenaan schoppen en zeggen dat het niet goed is? Ik werd een beetje op een soort tussenspoor geduwd.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat komt omdat de heer Verhoeven heel selectief luistert en ook selectief openstaat voor de kritiek uit de samenleving. De heer Verhoeven telt in meerdere debatten wel de zegeningen, die ik ook wel wil benadrukken, maar hij is volstrekt doof voor alle

kritieken die uit de samenleving komen en die al vaak genoemd zijn. Daar hoor ik de heer Verhoeven niet over en dat heeft ermee te maken dat D66 alleen bereid is om te kijken naar de dingen die goed gaan en doof is voor alle signalen die op oranje of op rood staan. Mijn conclusie is dan ook dat een aantal dingen goed gaan, waar het CDA ook vaak medewerking aan heeft verleend. Zo hebben we ingestemd met de novelle. Ik vind het prima welk frame de heer Verhoeven erop legt, maar ik kies ervoor om de goede plannen te steunen en de slechte niet.
Maar ik stel ook vast dat de verhuurderheffing echt een strop om de nek is van woningcorporaties en dat die nog amper aangetrokken is. Die druk zal de komende tijd alleen maar toenemen. Ik stel vast dat een heel aantal maatregelen de komende maanden stopt of nu stopt. De zorg die het CDA uit en ook de waarschuwing die het CDA geeft, is om niet te denken als een positivo: het is nu klaar en het is nu goed, de patiënt is net ontslagen uit het ziekenhuis en we hoeven niets meer te doen. Wij hebben een aantal voorstellen gedaan om ervoor te zorgen dat er weer kleur op de wangen komt en we niet alleen zeggen: het gaat nu wat beter en we hoeven niets meer te doen. We hebben dus ook kritiek op een aantal voorstellen van het kabinet en de C5.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, graag kort, want we hebben niet veel tijd.

De heer **Verhoeven** (D66): Als ik ongeveer de helft van de lengte van het antwoord van de heer De Rouwe neem, is het dan goed, voorzitter?

De **voorzitter**: Die hebt u nu al verbruikt.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk dat de heer De Rouwe eigenlijk wil zeggen dat hij in de toekomst wat meer wil optrekken om de patiënt niet alleen uit het ziekenhuis te krijgen, maar om hem ook weer helemaal fit in de sportschool te krijgen, zodat hij er echt weer op eigen kracht tegenaan kan. Als er één partij is die altijd zegt dat we niet stil moeten zitten en niet achterover moeten leunen, dan is dat D66. Afgelopen jaar was het CDA een vrij kritische partij die niet zo veel deed om de situatie te verbeteren, behalve tegenstemmen. Ik ben heel blij – daar wil ik de heer De Rouwe ook voor bedanken – dat hij nu voor een constructieve opstelling kiest, dat hij positief durft te zijn over de dingen die goed gaan en dat hij een verbetering wil aanbrengen in de dingen die nog niet goed gaan. Ik denk dat we daar samen in kunnen optrekken. Dat vind ik hartstikke mooi. Als ik de heer De Rouwe zo mag begrijpen, dan denk ik dat hij niet eens meer antwoord hoeft te geven.

De heer **De Rouwe** (CDA): De heer Verhoeven moet hier zelf om lachen. Dit vind ik een beetje een wc-eendverhaal. Het CDA heeft op een aantal momenten gezegd: dit ziet er redelijk uit. Ik denk dan aan de novelle, waar we mee hebben ingestemd. Maar het CDA heeft een aantal keren ook hard op de rem getrapt, bijvoorbeeld rond de verhuurderheffing. We hebben recent het voorstel gedaan om te kijken of je iets kunt doen met de startersleningen. We hebben forse kritiek op de automatische piloot waarmee de Minister de Nibudnormen, als stapeling van een heel aantal maatregelen, meeneemt. De heer Verhoeven moet niet denken dat er nu een C6 ontstaat. Sterker nog, ik denk dat de verschillen erg groot zijn. Maar we zullen, zoals we in het verleden ook altijd gedaan hebben, goede plannen steunen en slechte niet. Ik heb hier een aantal voorstellen gedaan en ik heb ook gezegd: pas alsjeblieft op, want het is allemaal nog erg broos en heel erg pril. Daar hebben wij grote zorgen over. Dat zal ik de heer Verhoeven wel gaan verwijten in de debatten die daarover komen, want de signalen zijn gegeven.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer De Rouwe staat, gelet op zijn lijsttrekkerschap in Friesland misschien iets meer in de campagnestand dan andere collega's, maar we halen hem binnenkort wel in. Dit waren namelijk heel zware woorden over de verhuurderheffing. Dat was terecht, want daar zijn grote zorgen en veel debatten over. Maar kan de heer De Rouwe, als hij zulke grote woorden gebruikt, dan aangeven voor welk bedrag die verhuurderheffing in de tegenbegroting van het CDA zat afgelopen september?

De heer **De Rouwe** (CDA): Die zin «we halen hem binnenkort wel in» vind ik wat cryptisch. Als de heer Monasch bedoelt dat het kabinet bezig is te vallen, dan vind ik dat bijzonder. Ik hoop het van harte niet, want laten we alsjeblieft aan de slag gaan en niet nieuwe verkiezingen moeten houden. Of de heer Monasch moet zich binnenkort opstellen als lijsttrekker, wat ik zeer zou toejuichen.
Wij hebben in onze vorige tegenbegroting, toen de verhuurderheffing speelde, daar een veel kleinere heffing voor in de plaats gezet. Het CDA vond en vindt namelijk dat je best iets van woningcorporaties kunt vragen, maar die heffing was fors kleiner dan die waar het kabinet uiteindelijk voor heeft gekozen. Wij hebben daar niet bij deze, maar bij de vorige begroting voorstellen voor ingediend. Die waren gedekt. Die voorstellen zijn echter afgewezen. Wij hebben dus moeten constateren dat er geen steun was voor onze tegenvoorstellen. Dat gaan we niet steeds herhalen, want dan kunnen we wel aan de gang blijven. De heer Monasch weet dat toen deze voorstellen in de Kamer werden besproken, wij in de tegenbegroting van het CDA een fors lagere heffing hebben opgenomen en dat die ook gedekt was.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer De Rouwe loopt nu met een heel grote boog om het noemen van het bedrag heen. Dat zal de goede verstaander wel horen. Dat komt omdat het bedrag in de tegenbegroting in plaats van de 1,7 miljard van het kabinet, 1,5 miljard was. Dus voor die 200 miljoen gebruikt hij heel grote woorden.
Dat brengt mij bij mijn tweede vraag. De heer De Rouwe zegt dat de pinautomaten overal worden weggehaald. Hij was er niet toen ik mijn bijdrage hield. Ik herhaal mijn vraag daarom nog maar even. In 2013 zijn de corporaties aangeslagen voor een bedrag van 43 miljoen. De extra inkomsten bij de corporaties vanwege huurstijgingen was in datzelfde jaar 648 miljoen. Kan hij mij dan verklaren waarom nu opeens die verhuurderheffing de pinautomaat is, terwijl er uit allerlei andere bronnen meer dan 600 miljoen is binnengehaald door de corporaties? Wie heeft nou de pinautomaat?

De **voorzitter**: Mijnheer De Rouwe, kort graag.

De heer **De Rouwe** (CDA): De corporaties worden heel fors aangeslagen. Dat maakt ook dat zij op dit moment nettobetalers aan de Staat zijn, terwijl ze een sociale huisvestingstaak hebben. Dat is onder verantwoordelijkheid van deze PvdA gebeurd. Dan moet de heer Monasch niet boos op ons worden of ons verwijten dat wij daar kritisch over zijn. Dan zou hij eigenlijk moeten zeggen: dat zou een tekst kunnen zijn van de PvdA uit een ver, ver verleden. Die pinautomaten verdwijnen inderdaad uit de dorpen. Dat zien we overal. Dat zie ik ook als lijsttrekker. Juist omdat die corporaties nu nettobetaler worden, is onze stelling dat de heer Blok, gesteund door de heer Monasch, die pinautomaten misschien niet zelf weghaalt uit de dorpen, maar ze wel heel bewust aan de gevels van de corporaties plaatst, die dus heel veel gaan betalen. De heer Monasch vroeg naar cijfers. Voorheen moest één maand huuropbrengsten betaald worden aan de Staat. Vanaf volgend jaar moeten corporaties al vier

maanden van de twaalf, die ze innen aan huur, rechtstreeks overmaken aan het Rijk, aan de Staat.

De **voorzitter**: De Minister heeft aangegeven zo'n tien minuten nodig te hebben voor zijn voorbereiding.

De vergadering wordt van 15.40 uur tot 15.50 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik dank de Kamer voor de complimenten die zijn uitgedeeld voor het eerste jaarrapport over de woningmarkt. Ik was zelf niet onmiddellijk gekomen op de State of de Union, zoals de heer Verhoeven het noemde, maar als ik die beelden van vanochtend weer voor me zie – Obama die onder applaus het congres binnenkomt – dan zal ik de heer Verhoeven maar niet tegenspreken.
Ik zal eerst de vragen die zijn gesteld over het jaarrapport beantwoorden. Vervolgens zal ik ingaan op het sectorbeeld van het Centraal Fonds, de ontwikkeling in de huursector en de koopsector en daaraan gekoppeld de ontwikkeling in de bouw. Ten slotte zal ik ingaan op de overige vragen.
Eigenlijk iedereen heeft gevraagd hoe het jaarrapport doorontwikkeld gaat worden. Het zou inderdaad helpen dat, als de Kamer specifieke vragen aangereikt heeft gekregen door het BOR, die met mij gedeeld worden, want ik heb de ambitie om de informatieverstrekking zo goed mogelijk te maken. Ik kan niet garanderen dat alle informatie beschikbaar is, maar de informatie die wel beschikbaar is, delen wij graag. Ik wil nu al wel de slagen schetsen die wij zelf al voornemens zijn om te maken. Ook ik heb de vragen gezien van onder meer VNG en de Woonbond.
Eigenlijk zijn er twee type vragen: vragen die echt gericht zijn op verbetering van de landelijke cijfers en vragen die gericht zijn op het verstrekken van zeer lokale informatie die ook gebruikt kan worden voor de gemeentelijke prestatieafspraken met woningcorporaties. Ik ga met de partijen om de tafel om te kijken of we samen helder in kaart kunnen brengen wat precies hun wensen zijn en waar we de bronnen van die informatie kunnen vinden. Ik kan sowieso in een volgend jaarrapport, als we het hebben over de landelijke informatie, nog een slag dieper gaan op grond van gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving over betaalbaarheid naar type huishoudens. Ik kan in ieder geval op regioniveau – het jaarrapport bevat nu ook al veel regionale informatie – nog een slag dieper gaan als het gaat om regionale verschillen, om huurquotes en het percentage van de maximale huurprijs dat wordt gehanteerd. Dat ligt landelijk op zo'n 70%. Dat kunnen we ook regionaal verstrekken. Ook kunnen we regionaal meer inzage geven in de verschillen in woonlasten tussen nieuwe bewoners en de huidige bewoners.
We kunnen ook nog een slag dieper gaan en een vergelijking maken tussen woonlasten bij huur en bij koop, mede naar aanleiding van de berekeningen die het Nibud daarover maakt. Dat heb ik in het algemeen overleg van vorige week ook beloofd. Natuurlijk houden wij daarbij altijd scherp voor ogen dat het geen een-op-een vergelijking is. Voor 30 jaar een schuld op je nek nemen waarvoor je persoonlijk aansprakelijk bent, is toch wel iets anders dan een huurcontract afsluiten. Ook dan moet je betalen, maar een huurcontract is tussentijds wat makkelijker open te breken. Het is echter logisch om zowel de Nibudcriteria als de betaalbaarheid in de huur- en de koopsector een slag verder uit te diepen. Dat heb ik vorige week ook gezegd.
Dan ga ik in op het andere type vraag: kan ook informatie worden geleverd op wijkniveau ten behoeve van de lokale afspraken tussen gemeenten en corporaties? Daarover ga ik samen met het Centraal Bureau voor de Statistiek aan de slag. Hierbij gaat het namelijk echt om de vraag welke informatie hierover beschikbaar is. Als dat lukt op basis van bestaande gegevensbestanden, doen wij dat graag, maar ik kan mij niet

voorstellen dat wij landelijk in Nederlandse gemeenten per wijk enquêtes gaan houden. Als dat soort actie nodig is, vind ik afspraken over de manier waarop je informatie verzamelt, een logisch onderdeel van de afspraken die op regionaal niveau worden gemaakt. Alles wat wij uit centrale bestanden kunnen halen en zonder privacybezwaren kunnen delen, gaan we delen. Wij gaan daarbij een verdiepende slag maken.
De heer Van Vliet vroeg of de Staat van de Woningmarkt die nu voorligt, kan worden gecombineerd met de Staat van de Volkshuisvesting, waar «zijn» enquêtecommissie – ik formuleer het maar even zo – ook toe oproept. Dat heeft de charme van de eenvoud, maar zal ten koste gaan van de informatie. Het doel van de Staat van de Volkshuisvesting is namelijk ingaan op de staat van de sociale huursector en de staat van de corporaties. In december wordt onder meer het CFV-rapport uitgebracht, dat nu ook op de agenda staat. Mij werd al gevraagd of de Staat van de Volkshuisvesting wat eerder zou kunnen worden uitgebracht. Ik heb al laten weten dat dit eigenlijk ten koste zou gaan van belangrijke informatie over het derde kwartaal. Dat is gewoon niet goed voor het debat dat wij met elkaar voeren. Volgens dezelfde redenering zou je echt belangrijke informatie missen door de Staat van de Volkshuisvesting te combineren met de Staat van de Woningmarkt. Om die reden zou ik dat niet willen doen.
De heer De Rouwe vroeg specifiek naar prognoses over prijsontwikkelingen en grondprijzen. De Kamer ontvangt dit voorjaar een rapport over een onderzoek naar grondprijzen. Een aantal onderzoeksinstellingen maakt ramingen van huizenprijzen. Dat doen bijvoorbeeld banken; ook de NVM heeft net een raming afgegeven. Dat zijn natuurlijk modelmatige ramingen, want bij prijsontwikkelingen wordt van heel veel aannames uitgegaan, over de renteontwikkeling en het vrijkomen van grond. Ik ben niet de bezitter van de woningbouwgrond. Als die prognose er is, wil ik die met de Kamer delen, maar inzake de prijzenontwikkeling moeten wij echt veel slagen om de arm houden. Dat is geen voorspelling, maar een modelmatige inschatting van wat er gaat gebeuren. Als eerste aftrap krijgt de Kamer op korte termijn een rapportage over de grondprijzen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik heb een vraag ter verduidelijking. De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft ons aanbevolen om vooral systematisch meer te kijken naar de grondprijsontwikkeling. Volgens mij hebben wij dat met z'n allen omarmd. Komt de Minister tot uitvoering daarvan? Nu wordt gemeld dat binnenkort de resultaten van een onderzoek bekend worden. Het komt omdat ik slechts tijdelijk woordvoerder ben op dit dossier, maar ik moet eerlijk zeggen dat ik dat niet ken. Is dat een systematisch iets? Kunnen wij dat integreren met deze Staat van de Woningmarkt, zoals de tijdelijke commissie Huizenprijzen ons ook heeft geadviseerd?

Minister **Blok**: Het is een eerste onderzoek, waarvan ik de resultaten ook nog niet heb gezien. Mijn ambitie is om dit soort informatie zo veel mogelijk hapklaar te maken en met de Kamer te delen. Hierbij maak ik nogmaals de kanttekening dat er echt een verschil is tussen vooruitkijken in een raming en constateren hoe de grondprijs zich op dit moment ontwikkelt. Ik stel voor dat wij op grond van het rapport – nogmaals: de inhoud ken ik niet en ik heb ook nog geen concept gezien – eens bekijken hoe wij dat kunnen integreren in de Staat van de Woningmarkt. Ik ben het immers met de heer De Rouwe eens dat een belangrijk deel van het onderzoek van de tijdelijke commissie Huizenprijzen ging over de rol van grondprijzen en het strategisch gedrag van grondeigenaren. Ik denk dus dat wij dezelfde ambitie delen en dat wij op grond van het eerste onderzoek kunnen bekijken hoe wij dat in kunnen passen.
Verder vroeg de heer De Rouwe naar de stand van zaken bij de huizen die «onder water» staan. Ook hierbij maak ik even een knip tussen de stand

van zaken en hetgeen wij verwachten. Wij weten dat twee derde van de huidige onderwaterhypotheken al onder water stond op het moment dat de hypotheek werd afgesloten. Dat is omdat tot 2008 vrijwel iedereen begon met een onderwaterhypotheek. Er werd geleend tot 120% en soms tot 140% van de waarde van het huis. Het geld werd vaak uitgegeven aan de keuken of aan het tapijt en misschien ook weleens aan een vakantie of een auto, dat kan ik allemaal niet uitsluiten. Bij een heel groot deel daarvan is dat op dat moment een bewuste keuze geweest. Dat was onverstandig, zo weten we nu. Dat is ook de reden waarom zowel weer aflossen als geleidelijk terug naar 100% loan to value een van de eerste maatregelen van dit kabinet was. Wij weten dat het aantal onderwaterhypotheken door de lichte prijsstijging die zich het afgelopen jaar heeft voorgedaan, weer wat is afgenomen. De vraag hoe zich dat ontwikkelt, hangt natuurlijk erg samen met de vraag die ik net beantwoordde. De prijsstijgingen van het komende jaar liggen volgens de ramingen van bijvoorbeeld de banken of de NVM rond de 1 à 2%. Dat zijn ramingen en die vertalen zich natuurlijk in een aanname over onderwaterhypotheken. Een tweede aspect is echter nog moeilijker te ramen. Het afgelopen jaar, en eigenlijk wel de afgelopen jaren, hebben wij gezien dat er een veel grotere neiging is om af te lossen. Dat komt deels door de schenkingsregeling, maar deels ook doordat mensen dat zelf comfortabeler vinden. Verder maakt het feit dat de spaarrente heel laag is, het vaak aantrekkelijk om een hypotheek met een hogere rente toch te gaan aflossen. Daaruit blijkt al dat er veel variabelen zijn. En bij veel variabelen, zo herinner ik mij nog van allerlei oude colleges, wordt de onzekerheid van een raming groter. Ik houd de Kamer op de hoogte van de informatie die ik heb over onderwaterhypotheken, maar een raming op dit gebied wordt nog kwetsbaarder.
Dan kom ik toe aan de vragen die gesteld zijn over de rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De heer Monasch vroeg ook hierbij om een vooruitblik. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting geeft een vooruitblik en vertaalt die ook in die hoge solvabiliteit. Het gaat bij de berekening van de solvabiliteit uit van een contant gemaakte huurstroom. Daarbij zijn ook aannames gemaakt over de huurstijging, die daar in zit. Dat betekent natuurlijk dat er ook een onzekerheidsslagje in zit. Ik las bijvoorbeeld gisteren dat uit een enquête onder directeuren van woningcorporaties blijkt dat zij zelf hebben gezegd dat zij minder dan vorig jaar gebruik gaan maken van de wettelijke ruimte. Dat staat hen ook vrij en dat kan ook een heel goede afweging zijn als de financiële positie van de corporatie gezond is en de onderhouds- en investeringsplannen gefinancierd zijn. Dan vind ik het heel logisch dat een corporatie zegt dat zij niet zo veel hoeft te verhogen. Ik denk dat wij met de informatie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, waar overigens ook ramingen in zitten over het onderhoudsniveau en het kostenniveau, een behoorlijke blik vooruit kunnen maken. Ook hiervoor geldt echter dat, als de Kamer nadere informatie zoekt, ik graag bereid ben om te kijken of die beschikbaar is.
Ik ben het in ieder geval zeer eens met de heer Monasch dat we gelukkig kunnen constateren dat de sombere voorspellingen rond de invoering van het Woonakkoord niet zijn uitgekomen. Daarbij was sprake van gelobby op hoge toon. Ik heb in een eerste reactie op de goede solvabiliteit aangegeven dat dat wat mij betreft in ieder geval betekent – de heer Van der Linde verwees in dat verband terecht naar de positie van de bouwsector – dat er ruimte is om allereerst in onderhoud en energiebesparing te investeren, wat volgens mij de grootste opgave is. Als er een nieuwbouwbehoefte is, geven de cijfers gelukkig aan dat daarvoor wat ruimte is. Dat is dus goed nieuws.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn vraag was toch een slag concreter. Het CFV-rapport maakt misschien wel de belangrijkste informatie voor huurders en voor de Kamer vervolgens niet goed inzichtelijk. Op bladzijde

57 staat een mooi grafiekje over de ontwikkeling van de huurinkomsten. De Minister constateert vervolgens in zijn brief dat de huurinkomsten in 2013 met 649 miljoen zijn gestegen. Ik vraag de Minister of hij aan wil geven wat we tot en met 2018 kunnen verwachten. Gaat die stijging van de huurinkomsten door? In het Woonakkoord zijn daarover afspraken gemaakt, waarbij ook aandacht is besteed aan de verdiencapaciteit. Wat gaat er de komende jaren met de huurinkomsten gebeuren? Die informatie krijgen we niet, terwijl ik dat wel belangrijk vind.

Minister **Blok**: Ik begrijp dat u vraagt om de door het CFV geraamde huurontwikkeling, vertaald in bedragen op nationaal niveau. Ik zal die op korte termijn aan de Kamer doen toekomen.
De heer Van Vliet wees erop dat hij in het rapport van het CFV, als het gaat om de resultaten op de commerciële activiteiten, te weten een verlies van 170 miljoen, een bevestiging ziet van de zorgen die zijn commissie heeft uitgesproken dat op commerciële activiteiten per saldo verlies wordt geleden, terwijl ze juist gemotiveerd zijn vanuit de gedachte dat daarmee extra inkomsten kunnen worden gegenereerd voor de sociale huursector. Dat bleek inderdaad in 2013 niet het geval. Daarom hebben we, gelukkig met unanieme steun van de Kamer, gezegd dat commerciële activiteiten alleen nog onder heel strikte voorwaarden mogen worden ontplooid.
De heer Van der Linde vroeg of de verbeterde solvabiliteitspositie zich niet moet vertalen in meer bouwen. Tegen de heer Monasch heb ik al gezegd dat naar mijn overtuiging het goed bij de tijd brengen van de bestaande voorraad een zo mogelijk nog belangrijker opgave is. In 2013 zijn er overigens nog een kleine 30.000 huurwoningen gebouwd. In dat jaar lag de bouwproductie dus op een heel behoorlijk niveau. De komende jaren zien we een verschuiving van nieuwbouw naar onderhoud, wat op heel veel plaatsen logisch is. De opgave voor de bestaande voorraad is daar veel groter dan de nieuwbouwvraag. Die zal er lokaal nog wel zijn, maar de verschuiving is logisch.
De heer De Rouwe ging in op de verhuurderheffing, daarbij aangevend dat er vier maanden huur nodig zouden zijn om die heffing te betalen. Ik kom uit op niet meer dan een maand huur. De heffing loopt op tot 1,7 miljard. Er wordt jaarlijks 100 miljoen teruggeploegd, als investeringssubsidie voor energiebesparing, zodat per saldo sprake is van 1,6 miljard. Dat bedrag is gelijk aan het bedrag dat het CDA in zijn verkiezingsprogramma onttrekt, door de huurtoeslag niet meer door het Rijk te laten betalen, maar door de woningcorporaties. Het aan de sector onttrokken bedrag is dus hetzelfde. Omdat we ruimte bieden voor huurverhoging, bieden we daarin ook een inkomstenmogelijkheid. Maar ik moet constateren dat de verschillen tussen CDA en kabinetsbeleid kleiner zijn dan de heer De Rouwe doet vermoeden.
De heer Van Vliet heeft gevraagd wat de relatie is tussen de heffing en de huurstijging. Het kabinet heeft steeds aangegeven dat, als je zo'n heffing oplegt, een flink deel daarvan kan worden gefinancierd door besparingen op interne kosten. De sector heeft zelf indertijd geraamd dat dat ongeveer de helft is. Daarnaast kun je een deel financieren door bijvoorbeeld niet-DAEB-bezit wat niet tot je kerntaken behoort te verkopen, waardoor je ook liquiditeit genereert. Verder moeten we ruimte bieden voor huurverhogingen, die heel bewust inkomensafhankelijk worden gehouden, omdat dat een impuls geeft aan doorstroming. Het is van groot belang dat de huurwoningen beschikbaar komen voor mensen met een kleine portemonnee. Je kunt dus niet zeggen dat er geen relatie is. Natuurlijk wordt een deel van de huurverhoging gebruikt om de heffing te financieren. Omdat dat gekoppeld is aan de inkomensafhankelijke huurverhoging is het volgens mij maatschappelijk gezien een verstandig instrument. Er zijn ongeveer 700.000 sociale huurwoningen die bewoond worden door mensen met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Ik vind het verstandig dat we de doorstroming prikkelen met een huurverhoging.

Ik kom toe aan de koopmarkt en de bouw. De heer Monasch vroeg of er geen schaarste dreigt te gaan ontstaan, omdat in het afgelopen jaar relatief weinig is gebouwd. We maken ramingen van de landelijke woningbehoefte. Daarbij wordt een aantal aannames gedaan. De woningbehoefte wordt maar voor een deel bepaald door bevolkingsgroei en zeker de afgelopen decennia heel sterk door huishoudensverdunning. Het is moeilijk te voorspellen in welk tempo dat doorgaat. In Amsterdam is het sinds een aantal jaren juist weer de tendens om met meer mensen in een huis te gaan wonen. Bevolkingsgroei hangt heel sterk samen met de conjunctuur. Als het daarmee goed gaat, zie je dat de bevolking gaat toenemen. Met een aantal slagen om de arm verwachten we wel degelijk nog steeds een groeiende behoefte aan woningen, inderdaad geconcentreerd rond de steden. In de afgelopen jaren was de bouwproductie laag. Maar in 2014 was ze alweer wat gestegen. Onder meer het EIB heeft aangegeven dat het voor 2015 een verdere stijging verwacht.
Als je naar de regio's kijkt, zie je dat in de noordvleugel van de Randstad de dreiging van krapte het grootst is. In Amsterdam is die krapte er overigens al. Daar zie je een stevige stijging van de prijzen, maar een deel van de mensen zal er daar voor kiezen om op reisafstand van Amsterdam te gaan wonen. Omdat de krapte daar het grootst is, is dat de regio waarmee ik periodiek om de tafel zit. De Kamer weet van mij dat ik het niet logisch vind dat we landelijk gaan plannen hoe veel woningen er worden gebouwd, want zo precies kun je niet plannen op de regionale vraag. Maar in de Noordvleugel is de krapte groot. Met Schiphol en het Noordzeekanaal ligt daar infrastructuur van nationaal belang en zijn de beslissingen die we nationaal nemen over geluidscontouren en hoe dicht je bij het havengebied mag bouwen, van belang voor wat daar kan worden gebouwd. Daar zie ik een verantwoordelijkheid voor mijzelf. De komende jaren blijf ik daarom met de Kamer delen wat de verwachte woningbehoefte is. Ik laat dat niet neerslaan in gedetailleerde planning van mijn kant. Wel houd ik de vinger aan de pols of er geen heel grote achterstanden ontstaan, want we zitten inderdaad gelukkig al in een andere woningmarkt dan twee, drie jaar geleden.
De heren Krol en De Rouwe gingen in op de stapeling van maatregelen op de koopmarkt. Ik heb hierover al twee keer met de Kamer gediscussieerd, dus ik houd het nu toch even kort. Er zijn een aantal tijdelijke stimuleringsmaatregelen genomen, in de wetenschap dat het in een jaar waarin de regelgeving op de woningmarkt steeds wijzigt en de bouwsector het al heel moeilijk heeft, logisch is dat je die sector een steuntje in de rug geeft met maatregelen als de btw-verlaging, de tijdelijke verhoging van de schenkingsvrijstelling en het tijdelijke budget voor startersleningen. De cijfers over vorig jaar geven aan dat die combinatie, uiteraard samen met de lage rente, werkt.
Het karakter van een tijdelijke regeling is wel dat ze tijdelijk is. Het moet immers allemaal betaald worden uit schaars belastinggeld. Over de startersregeling geven veel onderzoeken aan dat het vraagstuk voor mensen met huizen die onder water staan nu echt knellender is dan voor starters, door de lage rente en de gedaalde woningprijzen. Er is wel extra geld over een langere periode om de rente over de restschulden te kunnen aftrekken, want dat vind ik dringender dan startersleningen. Het goede nieuws is dat de ramingen van banken en makelaars voor het komend jaar nog steeds zijn dat het herstel zal doorzetten en dat er een lichte prijsstijging zal zijn. Dat geeft niet aan dat de partijen die er het dichtste op zitten heel somber zijn over de ontwikkelingen.
De heer Van Vliet vroeg hoe ik de uitvoerbaarheid van de hypotheekrenteaftrek beoordeel. Dat debat hebben we al een tijdje niet meer gevoerd; dat deden we in alle scherpte rond de invoering van de wijzigingen. Als je een wijziging aanbrengt in een stelsel, wordt dat natuurlijk complexer aangezien er dan twee regelingen naast elkaar bestaan. Maar ik vind het wel zuiver dat je bestaande gevallen een lange overgangsregeling geeft,

omdat mensen hun berekeningen daarop hebben gebaseerd. Een overgangsregeling betekent onvermijdelijk dat het wat complexer wordt. Belangrijke relativering vind ik eerlijk gezegd ook dat het oude stelsel niet bepaald uitblonk in eenvoud. De heer Van Vliet wees er terecht op dat relaties wel eens op de klippen lopen. Het oude stelsel bestond voor een heel groot deel uit een combinatie van aflossingsvrije hypotheken en een kapitaalpolis. Het berekenen van het verwachte rendement op een kapitaalpolis is zo mogelijk nog moeilijker dan het inschatten van de huizenprijzen. De gewone particulier was in ieder geval kansloos. Ze zijn op grote schaal in het pak genaaid door de aanbieders van woekerpolissen. Een kapitaalpolis in een echtscheiding verwerken is een nachtmerrie. Ik heb op dat moment banken of verzekeraars nooit horen zeggen dat die kapitaalpolissen zo ingewikkeld zijn; ze zijn juichend verkocht. Ik geef toe dat de overgangssituatie wat complexer is, maar de eindsituatie – je hypotheek gewoon weer aflossen zoals we dat allemaal tot in de jaren negentig deden – is natuurlijk zeer eenvoudig. Daar vaart de consument wel bij.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dank voor deze toelichting. De maatschappelijke dynamiek van iedere dag laat zien dat verschillende gezinssamenstellingen verschillende woonsituaties kennen. Als je dan op het raakvlak van koop- en huurmarkt zit en er doet zich een aantal wijzigingen voor in je leven – nogmaals, dat gebeurt bij heel veel mensen – dan vraagt de bank bij een nieuwe financiering hoe het zit met de renteaftrek. Immers, de renteafstand en de regels rond de aftrek van diezelfde rente zijn zeer bepalende elementen voor de koopmarkt en je koopcapaciteit. De bank vraagt dat aan die mensen, die vaak geen dure belastingadviseur kunnen inhuren. Het overzicht op die regels is zoek, dus dit is echt geen hol argument. Ik doe daarom een klemmend beroep op de Minister om dat scherp op het netvlies te houden. Misschien moeten we toe naar een soort stroomschema waarin verschillende situaties in kaart worden gebracht. Het gaat mij er niet om dat mensen kunnen zien hoeveel euro's ze kunnen aftrekken, maar wel welke regeling op hen van toepassing is.

Minister **Blok**: Ik wil niet bagatelliseren dat de situatie complex was. Ik gaf alleen aan dat een wijziging complexiteit met zich brengt, al helemaal als je een nette overgangsregeling maakt. Nogmaals, we moeten de eenvoud van de combinatie van een aflossingsvrije hypotheek en een kapitaalpolis bepaald niet romantiseren. Ik ben het eens met de heer Van Vliet dat het echt wel moeilijk is voor een particulier om goed op de hoogte te blijven van de mogelijkheden bij het betrekken van een nieuw huis of het sluiten van een nieuwe hypotheek. De site van de Belastingdienst bevat wel heel veel informatie over de keuzes die voorliggen. Ik kan niet helemaal beoordelen of de heer Van Vliet met die informatie voor ogen zegt dat er nog onduidelijkheden zijn. Zo ja, dan deel ik die graag. Juist omdat we deze vraag scherp op het netvlies hadden bij de behandeling van de wijzigingen heb ik de Belastingdienst gevraagd ervoor te zorgen dat de informatieverstrekking via de site een keuzeschema bevat. Ik denk dat we een heel eind zijn. Maar mocht de heer Van Vliet gaten zien, dan hoor ik dat graag.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dank voor deze «toezegging». We voeren hierover vaak het debat met de Staatssecretaris van Financiën. Hij heeft daar laatst wat schouderophalend op gereageerd, maar dat kan ik deze Minister niet aanrekenen. Ik zal de vinger aan de pols houden en waar nodig hiervoor aandacht vragen.

Minister **Blok**: De heer Krol deed een interessante uitspraak. Hij zei, zich in zijn vragen te richten op zijn achterban, de 50-plusser. Dat zou betekenen dat ik sinds een maand bij zijn achterban hoor. Dat had ik mij

niet gerealiseerd en ik ben ook niet helemaal ervan overtuigd dat dat zo is. Maar ik beschouw dit als een uitnodiging van de heer Krol, maar dan moet zijn argumentatie nog aan kracht winnen.
De eerste vraag die de heer Krol stelde, ging over de positie van 50-plussers op de woningmarkt en de stelling dat zij het moeilijk zouden hebben. Als we kijken naar de huursector, zien we dat de huurquote van ouderen niet hoger is dan die van jongeren. Aan de huurkant zie ik daar dus geen bevestiging van. Aan de koopkant hebben ouderen natuurlijk vaak een huis kunnen kopen in de tijd waarin de prijzen nog wat lager waren en vaak hebben ze kapitaal opgebouwd met een spaarpolis die inmiddels ook echt kapitaal bevat, omdat ze nog netjes hebben afgelost. Eerlijk gezegd heb ik geen informatie dat juist de positie van ouderen op de woningmarkt moeizaam zou zijn. We proberen met zo'n jaarrapport nou juist dit soort inzichten te verschaffen.
De heer Krol ging in op het tekort aan nultredenwoningen. Daar zie je twee dingen. Het goede nieuws is dat het aanbod van nultredenwoningen jaar op jaar toeneemt, terwijl het tekort eigenlijk al jarenlang constant is. Dat tekort is overigens relatief, want er zijn wel heel veel nultredenwoningen, maar die worden niet altijd bewoond door ouderen. Daar ligt natuurlijk een opgave als het gaat om toewijzigingsbeleid en de gemeentelijke afspraken met de woningcorporaties. De vraag naar verzorgd wonen is, blijkt uit onderzoek, aanzienlijk. Daar ligt, door de decentralisaties die zijn doorgevoerd, natuurlijk ook een grote rol voor gemeentes. Dat is heel bewust gebeurd, want verzorgd wonen heeft heel vaak vooral te maken met sociale contacten, niet vereenzamen, een praatje kunnen maken of naar een activiteitenmiddag kunnen gaan. Zoals de heer Krol weet, hebben collega Van Rijn en ik een landelijk aanjaagteam ingesteld, als reactie op de vraag van 50PLUS en PvdA om een actieplan. Marnix Norder is landelijk aan de slag gegaan. Hij reist stad en land af om per Wmo-regio te zorgen dat de gemeentes, ouderen- en patiëntenorganisaties en zorgverzekeraars om de tafel gaan zitten. Recent heb ik nog landelijk overleg gevoerd met deze partijen. Ik ga zelfs het komend jaar per kwartaal, samen met Van Rijn, om de tafel zitten met Norder, omdat ik het van groot belang vind dat die transitie goed verloopt. Niet dat ik me zorgen maak, maar het is een nieuw pad. Je ziet dat sommige regio's het veel sneller oppakken dan andere regio's. Ik wil de vinger aan de pols houden om erop toe te zien dat het landelijk goed gebeurt.

De heer **Krol** (50PLUS): Dank voor uw heldere antwoorden. Wat de lasten van ouderen betreft, doelde ik met name op huurders en niet op kopers. Ik kan er nog niet letterlijk uit citeren, maar het wetenschappelijk bureau van onze partij heeft opdracht gegeven aan de Universiteit van Tilburg om dat nader te onderzoeken. De signalen die ik daarvan krijg – dat rapport verschijnt over een week of vijf – zijn verontrustender dan ik tot nu toe dacht.

Minister **Blok**: Dat rapport wordt neem ik aan openbaar. Ik kom daar op terug.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Net is er een kort interruptiedebatje geweest over het toezicht en de solvabiliteitseisen. Daar komen we nog over te spreken, want ik wil niet in een situatie terechtkomen als bij de zorgverzekeraars, die miljardenreserves opbouwen terwijl er investeringen in de zorg nodig zijn. Het mag niet zo zijn dat we straks een toezichthouder hebben die zulke hoge solvabiliteitseisen stelt dat er niet meer kan worden geïnvesteerd in de woningbouwcorporaties.
Het verschil tussen huur en koop moet volgens de Minister worden genuanceerd, want in die 30 jaar als koper bouw je een schuld op. Ik denk dat de Minister zijn vocabulaire moet aanpassen, want in de nieuwe situatie bouw je bezit, vermogen op.

Dank voor de toezegging om de berekening naar de Kamer te sturen. Omdat ik die berekening nog niet heb, kan ik nog niet bepalen of een VAO nodig is. Hierbij vraag ik dat wel voor de zekerheid aan, in afwachting van de cijfers.

De heer **Krol** (50PLUS): Voorzitter. Het financiële beeld van woningcorporaties vertoont gelukkig een opgaande lijn. Ze verwachten wel stijgende onderhoudslasten en voor dit jaar stijgende bedrijfslasten, terwijl de Minister beweert dat de bedrijfslasten nog verder omlaag kunnen. Wat gaat er dan fout bij de woningcorporaties?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. In aanvulling op collega Monasch: het gaat om de vraag in hoeverre de verhuurderheffing, die invloed heeft op de kasstroom, de liquiditeitspositie en de solvabiliteit, van invloed is op de investeringen. Als die teruglopen, heeft dat consequenties voor de bouwwereld et cetera. Dat is een vicieuze cirkel, die ik voorlopig een vierkant noem. Daar komen we zeker op terug.
We hadden in Nederland altijd het gesloten stelsel dat, als je tarief X betaalt, je je kosten tegen datzelfde tarief aftrekt. Dat stelsel is met een gigantische hamerslag doorbroken door de hypotheekrenteaftrek: je betaalt 52% belasting, maar je trekt af tegen 38%. Zijn er nog concrete plannen bij deze Minister of bij het kabinet om dat gesloten stelsel ook op andere punten te doorbreken? Zo ja, dan hoor ik dat graag.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik zei het al in eerste termijn: ik heb de Staat van de Woningmarkt met veel plezier gelezen. Het risico is nu wel aanwezig dat we elk jaar terugkomen met verlanglijstjes, waardoor elk jaar een soort encyclopedie verschijnt. Aan wat we de Minister vragen, moeten we wel rechtdoen. Ik sprak mijn wantrouwen jegens langetermijnprognoses al uit. Als we de Minister gaan vragen om ramingen van prijsontwikkelingen van huizen of grond daarin op te nemen, dan zeg ik: als je dat soort dingen kunt voorspellen, zit je niet hier, maar met een blauwe cocktail op een tropisch strand. Ik doe de oproep om dat soort dingen achterwege te laten.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Dank voor de beantwoording en voor de ontvankelijkheid die ik duidelijk proefde om de feiten helder te hebben. Over de voorstellen kunnen we debatteren, maar dat moet je niet doen over de voorstellen. Verder zijn er woorden gewijd aan de interne BOR-notitie, maar dat punt bespreken we in de volgende procedurevergadering. Ik hoor de Minister terecht zeggen dat we moeten oppassen met ramingen. Wat plagerig: de Nibudramingen gingen er overigens in als zoete koek, dus er is sprake van selectieve toepassing. Dat debat hebben we gehad en het zal zeker nog doorgaan.
Hoe zit het met de concurrentie op hypotheekgebied? De tijdelijke commissie zegt daarvan dat er weinig concurrentie is. Gaan we daarover in de nabije toekomst doorpraten? Ten slotte vraag ik aandacht voor gezinnen die hypotheekgevangenen zijn. Zij hebben te maken met dalende leennormen, waardoor ze niet kunnen overstappen en dus vast blijven zitten in hogere hypotheken. Ik krijg dat steeds vaker te horen. Klopt dat, en zo ja, wat is de omvang daarvan? Metro en Telegraaf schreven erover.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Monasch vroeg naar de solvabiliteitseisen van de toezichthouder. Ik meen de Kamer tijdens het debat over de novelle zo te hebben begrepen dat de toezichthouder onafhankelijk moet zijn. We zijn die toezichthouder nu vorm aan het geven. Daarnaast speelt, ook naar aanleiding van de enquête van de heer Van Vliet, dat er eisen aan het Waarborgfonds gesteld gaan worden die van invloed kunnen zijn

op de investeringscapaciteit. Daar zie ik meer rechtstreekse mogelijkheden dan bij de toezichthouder.
De heer Krol wees erop dat woningcorporaties stijgende onderhouds- en bedrijfslasten verwachten. De stijgende onderhoudslasten zijn volgens mij geen reden tot zorg, omdat ik zoals ik al aangaf het goed beheren van de bestaande voorraad het allerbelangrijkste vind. Stijgende bedrijfslasten zijn wel een reden tot zorg. In de novelle is de mogelijkheid van ingrijpen op bedrijfslasten opgenomen. Daar zal ik, evenals de Kamer, de vinger aan de pols houden. Volgens mij bestaat daar wel nog wel een mogelijkheid om zuiniger met gemeenschapsgeld om te gaan.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Krol bracht een buitengewoon goed punt in. Waar komt dit in vredesnaam vandaan? We zitten hier twee jaar te discussiëren over de bedrijfslasten die omlaag moeten. Ook tijdens de crisis stegen ze met een veelvoud van de inflatie. Vervolgens constateert het CFV dat de bedrijfslasten gaan stijgen. In wat voor wereld leeft dat rapport, of leven de corporaties? Waarom wordt dat klakkeloos overgenomen?

Minister **Blok**: Dit raakt bijna aan de discussie over de modellen. De afgelopen jaren stegen de bedrijfslasten gewoon veel te hard. Die harde stijging is in ieder geval omgebogen. Een CFV-raming is in die zin een model dat de kosten met de inflatie stijgen. Dat ziet u hier terug. Daarvoor kunnen we niet verwijtend naar de corporaties kijken, want dit is gewoon een beleidsneutrale aanname. Uit de informatie die we de afgelopen jaren allemaal gehad hebben, maar ook uit de benchmark waarvoor ik Aedes prijs, blijkt dat er heel grote verschillen zijn in de kosten. Daarom zeg ik dat hier nog een slag te maken is. Daarover ga ik de discussie met de sector aan, wetend dat als het echt nodig is, daarvoor een wettelijk instrument is.
De heer Van Vliet ging in op de effecten van de heffing op de investeringscapaciteit. Omdat we tegelijkertijd die besparingsmogelijkheid van zo'n 800 miljoen hebben, kan investeringscapaciteit ook gevonden worden door concentratie op de kerntaken. Die oproep wordt gedeeld door de heer Van Vliet. Daar zit echt heel veel geld in. Het afstoten van niet-kernbezit en dat investeren in sociale huisvesting, en de mogelijkheid die geboden is voor huurverhoging zijn de redenen waarom ik bij de invoering al heb gezegd dat dit niet hoeft te betekenen dat er een investeringsstop komt. Met de kennis van nu zie ik dat bevestigd, zodat ik daar geen grote zorgen over heb.
De heer Van Vliet vroeg waarschijnlijk een beetje naar de bekende weg: heeft dit kabinet nog plannen om de hypotheekrenteaftrek nog verder aan te passen? Nee, het kabinet heeft gezegd dat op huur- en koopmarkt ingrijpende maatregelen zijn genomen. We vinden het van belang dat er nu rust en helderheid bestaan voor de huizenbezitter.
De heer Van der Linde benadrukte voorzichtigheid met ramingen. Dat ben ik zeer met hem eens. Ik weet ook niet hoe lang ik een blauwe cocktail op een tropisch strand leuk zou vinden.
De heer De Rouwe en ik delen het belang van de feiten goed op tafel hebben. Wat de concurrentie op de hypothekenmarkt betreft, zien we gelukkig dat de situatie van pak hem beet twee jaar geleden, toen eigenlijk alleen nog drie Nederlandse banken hypotheken verstrekten, verleden tijd is. Vorige week kondigde een aantal pensioenfondsen nog aan, ook hypotheken te gaan verstrekken. Die voegde zich bij de pensioenfondsen die dat al eerder deden. De verzekeraars hebben hun positie enorm uitgebreid. En heel belangrijk: sinds een tijdje zijn er ook weer wat buitenlandse aanbieders. Dat is het belangrijkste signaal: in het buitenland, waarvan we voor een groot deel afhankelijk zijn als het gaat om de financiering, komt het vertrouwen weer terug.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb hierover nog een verduidelijkende vraag. Richten die buitenlandse toetreders zich op het NHG-segment, of gaat het breder dan dat?

Minister **Blok**: Daar heb ik geen cijfers over.
De heer De Rouwe vroeg naar hypotheekgevangenen bij overstappen. Als je een bestaande hypotheek oversluit bij een ander, wordt de nieuwe leencapaciteit berekend op grond van de toenmalige leencapaciteit. Dan wordt je dus niet meteen via de huidige Nibudnormen afgerekend. Als je bij verhuizing een nieuwe hypotheek afsluit, gebeurt dat wel. Dus het begrip «hypotheekgevangene» bij het oversluiten van een hypotheek ken ik niet.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat zijn twee verschillende zaken. Bij een verhuizing kan het zich wel voordoen. Is dat een toenemend probleem of is dit een niche? Juist mensen die met oude, nogal stevige hypotheken zitten, hebben er echt wel belang bij om dit te veranderen om te voorkomen dat ze tussen wal en schip raken door nieuwe normen die strenger zijn, waardoor ze geen hypotheek kunnen krijgen die juist zo interessant is voor die doelgroep. Kan ik daar wat meer inzicht in krijgen?

Minister **Blok**: Ik heb daar geen cijfers over. Kennelijk zijn er artikelen over verschenen. Als daar onderzoeken over zijn die ik niet heb, ontvang ik ze gaarne. Wij gaan zelf ook nog zoeken.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik heb nog drie artikelen liggen, die ik zal overhandigen. Misschien kan ik dan via een procedurevergadering om een reactie vragen.

De **voorzitter**: De Minister heeft de volgende toezeggingen gedaan.
- De Kamer ontvangt in het voorjaar van 2015 het onderzoeksrapport over de grondprijzen.
- De Kamer wordt geïnformeerd over extrapolatie van de stijging van de huurinkomsten van de woningcorporaties, vertaald naar nationaal niveau. Dat zal binnen anderhalve week gebeuren.

De heer Monasch heeft aangekondigd een VAO te willen. Als hij de brief van de Minister gelezen heeft, meldt hij dat.

Sluiting 16:45 uur.